

TEKST JEDNOLITY



REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW
ZAKUPU CIEPŁA
NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA
I PODGRZANIA WODY WODOCIĄGOWEJ
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIEKARY”
W LEGNICY

OBOWIAZUJE OD 01 LIPCA 2023R.

Zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej SM „Piekary”
w Legnicy Nr 82/2022 z dnia 15.12.2022r.
• Zmiana do regulaminu wprowadzona Uchwałą Rady
Nadzorczej SM „Piekary” w Legnicy Nr 22/2024 z dnia
16.05.2024 r. – zmiana obowiązuje od 01.07.2024 r.

SPIS TREŚCI

Rozdział I POSTANOWIENIA OGÓLNE	str. 3
Rozdział II OKREŚLENIE KOSZTÓW ZAKUPU ORAZ ZUŻYCIA CIEPŁA.....	str. 6
Rozdział III USTALENIE WYSOKOŚCI OPŁAT ZA OGRZEWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH ORAZ ZA PODGRZANIE WODY WODOCIAGOWEJ	str. 10
Rozdział IV METODY ROZLICZANIA KOSZTÓW OGRZEWANIA LOKALI.....	str. 11
Rozdział V SZCZEGÓLWE ZASADY MONTAŻU, WYMIANY I ODCZYTÓW PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA	str. 13
Rozdział VI ROZLICZANIE KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA NA POTRZEBY OGRZEWANIA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH W NIERUCHOMOŚCIACH BUDYNKOWYCH	str. 16
Rozdział VII ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DLA NIERUCHOMOŚCI BUDYNKOWEJ I LOKALU MIESZKLANEGO I UŻYTKOWEGO	str. 19
Rozdział VIII OBSŁUGA LOKATORÓW I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI UŻYTKOWYCH W ZAKRESIE ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA	str. 21
Rozdział IX OPŁATY ZA WYKONANIE ROZLICZENIA.....	str. 23
Rozdział X POSTANOWIENIA KOŃCOWE	str. 24

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY WODOCIĄGOWEJ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIEKARY” W LEGNICY

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie wody w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Piekary” w Legnicy, która pośredniczy w dostawie ciepła pomiędzy Dostawcą ciepła, a Odbiorcami – lokatorami lub użytkownikami lokali użytkowych.

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1 Podstawy prawne

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Normach:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
2. Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868),
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.),
5. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208, z późn. zm.),
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
9. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
10. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048, z późn. zm.),
11. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068, z późn. zm.),
12. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
13. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
14. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie,
15. Norma PN-EN 834 - sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
16. Norma PN-EN 835 – Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego,
17. Inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy niniejszego regulaminu.

§2 Określenie nazewnictwa

1. **Lokatorami** w rozumieniu niniejszego regulaminu są:
 - 1) członkowie spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) właściciele lokali mieszkalnych, zarówno członkowie jak i nie będący członkami spółdzielni, posiadający prawo odrębnej własności,
 - 3) osoby zajmujące lokale mieszkalne na podstawie umowy najmu,
 - 4) osoby pozbawione członkostwa w spółdzielni zamieszkujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego,
2. **Użytkownikami lokali użytkowych** w rozumieniu niniejszego regulaminu są:
 - 1) członkowie spółdzielni posiadający własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
 - 2) właściciele lokalu użytkowego, zarówno członkowie spółdzielni jak i nie będący członkami spółdzielni, posiadający prawo odrębnej własności do lokalu użytkowego,
 - 3) osoby fizyczne lub prawne zajmujące lokal użytkowy na podstawie umowy najmu,
 - 4) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piekary” w Legnicy zajmująca lokale na potrzeby własne,

- 5) osoby fizyczne lub prawne posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego.
3. **Spółdzielnia** - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piekary” w Legnicy z siedzibą przy ul. Bieszczadzkiej 1a.
4. **Firma rozliczeniowa** - firma, z którą Spółdzielnia podpisała umowę rozliczeniową na wykonywanie usług dotyczących indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła.
5. **Okres rozliczeniowy** – należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna się **01 lipca a kończy się 30 czerwca roku następnego**.
6. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do nieruchomości budynkowej pomiędzy lokatorami poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkownikami lokali użytkowych w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
7. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834 i PN-EN 835, służą do podziału kosztów, są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
8. **Współczynnik wyrównawczy [LAF]** - zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali.
9. **Współczynnik [UF]** – jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależy od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.
10. **Jednostka zużycia** – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania pomnożona przez współczynnik UF
11. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania pomnożona przez współczynnik UF i LAF
12. **Współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania** - to stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K, przy parametrach instalacji 90/70/20. Współczynnik pozwala przeliczyć wartość energii końcowej na jednostki zużycia z podzielnika.
13. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
14. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających odpowiednią temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C. Stosowanie zaworów grzejnikowych z nastawą zapewniającą temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C dotyczy lokali zlokalizowanych w budynku, w którym przeprowadzono modernizację całej instalacji centralnego ogrzewania.
15. **Koszty zakupu ciepła** - suma opłat wyliczonych przez dostawcę ciepła na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali w tej nieruchomości.
16. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
17. **Koszt podgrzania wody wodociągowej** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej do nieruchomości budynkowej.
18. **Węzeł cieplny** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych .
19. **Grupowy węzeł cieplny** – węzeł cieplny obsługujący więcej niż jeden obiekt.
20. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** (własność dostawcy ciepła – **główny licznik ciepła**), ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego w budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań, którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło do nieruchomości budynkowej na cele ogrzewania i podgrzania wody.
21. **Układ pomiarowy – podlicznik** (własność spółdzielni – **podlicznik ciepła**), ciepłomierz zainstalowany za układem pomiarowo – rozliczeniowym, służącym do rejestracji ilości ciepła na cele ogrzewania lub podgrzania wody dostarczonego do nieruchomości budynkowej.
22. **Dostawca ciepła** – firma, z którą Spółdzielnia ma zawartą umowę na dostawę ciepła na cele ogrzewania i podgrzania wody w nieruchomości budynkowej.
23. **Nieruchomość budynkowa** – budynek, grupa lokali stanowiąca jednostkę rozliczeniową.
24. **Taryfa dla ciepła** - jest to zbiór cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania, opracowany przez dostawcę ciepła i wprowadzany jako obowiązujący dla określonych w nim odbiorców w trybie określonym ustawą.
25. **Nośnik ciepła** – jest to ciepla substancja stosowana do przekazywania ciepła, którego zadaniem jest odbiór energii cieplnej w źródle, transport i oddanie jej w odbiorniku (grzejniku). Najczęściej stosowane substancje to: woda.

§ 3

Jednostki rozliczeniowe kosztów zakupu ciepła

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się na nieruchomość budynkową, stanowiącą jednostkę rozliczeniową.
2. Dopuszcza się rozliczanie kosztów zakupu ciepła na grupę budynków stanowiącą jednostkę rozliczeniową, zasilaną w ciepło z jednego węzła cieplnego w przypadkach, w których nie ma możliwości przyporządkowania kosztów na poszczególne budynki wchodzące w skład grupy budynków.

§ 4

Indywidualne rozliczenie kosztów zakupu ciepła

1. Istotą rozliczania kosztów zakupu ciepła na nieruchomość budynkową jest bezpośrednie powiązanie wysokości opłat z zarejestrowanym zużyciem ciepła.
2. Zadaniem Spółdzielni jest stworzenie niezbędnych warunków technicznych i organizacyjnych umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów zużycia ciepła dla poszczególnych lokali, w nieruchomości budynkowej stanowiącej jednostkę rozliczeniową.

§ 5

Obciążenia z tytułu zakupu ciepła

Całkowite koszty zakupu ciepła dostarczanego do nieruchomości budynkowych obciążają wszystkich lokatorów oraz użytkowników lokali użytkowych w danej nieruchomości budynkowej.

§ 6

Wykaz dokumentów niezbędnych do ustalenia kosztów ogrzewania lokali i podgrzania wody wodociągowej

Dokumentami niezbędnymi do ustalenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej są w szczególności:

- 1) miesięczne faktury dostawcy ciepła,
- 2) karty miesięcznych odczytów zużycia ciepła oraz nośnika ciepła w węzłach cieplnych,
- 3) karty miesięcznych odczytów zużycia wody ciepłej w lokalach użytkowych,
- 4) miesięczne zestawienia z podziału kosztów zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania i potrzeby podgrzania wody, na poszczególne typy lokali zlokalizowanych w nieruchomościach budynkowych,
- 5) protokół z montażu podzielników kosztów,
- 6) kwity z odczytów podzielników kosztów,
- 7) protokoły z przeprowadzonych prac serwisowych,
- 8) umowa z firmą rozliczeniową.

§ 7

Obowiązki spółdzielni oraz lokatora i użytkownika lokalu użytkowego

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - 1) montaż podzielników kosztów, odczyty wskazań podzielników kosztów, wymiana ampułek w podzielnikach cieczowych, usługi serwisowe, szacowanie zużycia, wyznaczenie maksymalnego i minimalnego zużycia, indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania wraz z wymaganym zakresem informacyjnym – czynności te wykonuje firma rozliczeniowa, z którą spółdzielnia zawiera stosowną umowę,
 - 2) montaż i legalizacja wodomierzy wody ciepłej, odczyty wskazań wodomierzy wody ciepłej,
 - 3) montaż i legalizacja liczników ciepła będących własnością Spółdzielni,
 - 4) prowadzenie ewidencji całkowitych kosztów zużycia ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody w nieruchomościach budynkowych, stanowiących jednostki rozliczeniowe,
 - 5) udostępnienie członkom Spółdzielni do wglądu rozliczenia kosztów ciepła zakupionego od dostawcy,
 - 6) comiesięczne lub każdorazowo przy zmianie taryfy dla ciepła odczyty liczników ciepła w węzłach cieplnych poprzez system telemetryczny dostawcy ciepła, przesyłane elektronicznie do spółdzielni w formie plików Excel, lub poprzez bezpośredni odczyt z układów pomiarowych - rozliczeniowych,
 - 7) comiesięczne lub każdorazowo przy zmianie taryfy dla ciepła odczyty podliczników ciepła poprzez system telemetryczny spółdzielni lub poprzez bezpośredni odczyt z układów pomiarowych - podliczników ,
 - 8) odczyty wodomierzy wody ciepłej, kwartalne oraz w miesiącach, w których następuje zmiana opłaty, przesyłane elektronicznie do spółdzielni w formie plików Excel, lub poprzez bezpośredni odczyt z wodomierzy,

- 9) kontrola prawidłowości funkcjonowania urządzeń pomiarowych, których odczyty stanowią podstawę rozliczania kosztów ciepła i podgrzania wody,
 - 10) w przypadku gdy ilość ciepła dostarczonego do nieruchomości budynkowej w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku lub 0,30 GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody, spółdzielnia wykona audyt energetyczny tej nieruchomości budynkowej w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez tą nieruchomość budynkową lub zmiany zamówionej mocy cieplnej. Powstałe koszty z tego tytułu obciążają tą nieruchomość budynkową.
 - 11) rozliczenie kosztów ogrzewania lokali w terminie do pięciu miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Do obowiązków lokatora i użytkownika lokalu użytkowego należy:
- 1) umożliwienie montażu urządzeń regulacyjnych centralnego ogrzewania w trakcie przeprowadzenia robót związanych z modernizacją instalacji grzewczej,
 - 2) dbałość o stan zamontowanych urządzeń do regulacji i rozliczania zużycia ciepła i wody ciepłej,
 - 3) udostępnienie w/w urządzeń, zamontowanych w lokalu, służbom spółdzielni lub osobom, którym zlecona została obsługa lub kontrola tych urządzeń,
 - 4) umożliwienie służbom spółdzielni lub osobom działającym w imieniu spółdzielni, wymiany podzielników kosztów i wodomierzy wody ciepłej, montażu plomb, inwentaryzacji grzejników itp.,
 - 5) uczestniczenie w odczytach wskazań wyparkowych podzielników kosztów i potwierdzenie odczytów,
 - 6) natychmiastowe powiadomienie spółdzielni o uszkodzeniu podzielnika kosztów oraz wodomierza wody ciepłej,
 - 7) natychmiastowe powiadomienie spółdzielni o uszkodzeniu, zerwaniu plomby (hologramowej, zatrzaskowej),
 - 8) natychmiastowe powiadomienie spółdzielni o wymianie grzejnika, w celu dokonania jego odbioru, przełożenia podzielnika kosztów i oplombowania zaworów powrotnych i śrubunków,
 - 9) natychmiastowe powiadomienie spółdzielni o zamiarze zdemontowania grzejnika na czas remontu, oraz natychmiastowe powiadomienie spółdzielni po ponownym zamontowaniu tego grzejnika, w celu dokonania odbioru wykonanych prac oraz oplombowania zaworów powrotnych i śrubunków.
 - 10) natychmiastowe powiadomienie służb technicznych Spółdzielni - Pogotowie Techniczne - o wadliwej pracy zaworu termostaticznego np. grzejnik grzeje w sezonie grzewczym przy nastawie zaworu na (*).

§ 8

Okres rozliczeniowy kosztów zakupu ciepła

Okres rozliczeniowy trwa 12 miesięcy i obejmuje kolejne miesiące od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego.

ROZDZIAŁ II

OKREŚLENIE KOSZTÓW ZAKUPU ORAZ ZUŻYCIA CIEPŁA

§ 9

Koszty zakupu ciepła

1. Do kosztów zakupu ciepła zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła.
2. Koszty zakupu ciepła rozliczane z dostawcą ciepła są sumą następujących opłat:
 - 2.1 Niezależnych od zużycia ciepła (opłata stała):
 - a) za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
 - b) za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
 - c) opłatę abonamentową,
 - d) opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych),
 - e) opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy,
 - 2.2 Wynikających ze zużycia ciepła (opłata zmienna):
 - a) za zużyte ciepło według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ,
 - b) za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór ciepła według ilości zużytego ciepła w zł/GJ.
 - 2.3 Wynikających z udzielonych upustów i bonifikat zastosowanych do opłat, o których mowa w pkt. 2.1 i 2.2.
3. Koszty zakupu ciepła do nieruchomości budynkowej obciążają wszystkich lokatorów oraz użytkowników lokali użytkowych w danej nieruchomości budynkowej.

§ 10 Zasady podziału kosztów zakupu ciepła

1. Koszty zakupu ciepła, wymienione w § 9, dzielone są na:
 - a) koszty podgrzania wody wodociągowej,
 - b) koszty ogrzewania.
2. W okresach miesięcznych koszty, o których mowa w ust. 1 dzielone są na następujące typy lokali:
 - a) lokale mieszkalne,
 - b) lokale mieszkalne w postoju,
 - c) lokale użytkowe,
 - d) lokale użytkowe w postoju,
 - e) lokale użytkowe na potrzeby Spółdzielni,
 - f) inne nie wymienione powyżej.
3. W nieruchomościach budynkowych stanowiących jednostkę rozliczeniową należy ustalić wysokość kosztów ogrzewania przypadających na lokale wymienione w ust.2, w odniesieniu do ich powierzchni i współczynników przeliczeniowych:
 - a) Współczynnik przeliczeniowy dla lokali mieszkalnych i mieszkalnych w postoju wynosi:
$$W_m = 1,0$$
 - b) Współczynnik przeliczeniowy W_u dla lokali użytkowych, lokali użytkowych w postoju i lokali użytkowych na potrzeby Spółdzielni, ustala się według wzoru:
$$W_u = 1 + [(H - 2,5) \times \beta] + d_i$$
gdzie:
 - H- średnia wysokość pomieszczeń w metrach.
 - β - pionowy gradient temperatury, dla ogrzewania grzejnikami $\beta = 0,5$
przy ogrzewaniu powietrznym $\beta = 0,75$ /PN-B-03406/
 - d_i - dodatek do strat ciepła przez przenikanie dla lokali użytkowych usytuowanych na parterze, przyziemiu budynku i ostatniej kondygnacji $d_i = 0,15$ /PN-B-03406/
4. Koszty ogrzewania w podziale na poszczególne typy lokali ustalone w sposób, o którym mowa w ust. 3 pkt. a) i b), służą do odnoszenia w koszty eksploatacji w okresach miesięcznych, kosztów przypadających na poszczególne typy lokali, za korzystanie z ciepła na cele ogrzewania pomieszczeń.

§ 11 Podział kosztów zakupu ciepła na cele ogrzewania lokali dla grupowych węzłów ciepłych

1. Koszty zakupu ciepła - koszty stałe i zmienne (na potrzeby ogrzewania) rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków znajdujących się w grupie budynków zasilanych z jednego węzła ciepłego (węzła grupowego).
2. Koszty zakupu ciepła - koszty zmienne (na potrzeby ogrzewania) dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłego (węzła grupowego) dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych układów rozliczeniowo pomiarowych – podliczników zainstalowanych na zasilaniu do tych budynków.
3. Koszty zakupu ciepła - koszty stałe (na potrzeby ogrzewania) dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłego (węzła grupowego) zostają wydzielone proporcjonalnie do ilości zamówionej mocy na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej i podzielone na poszczególne budynki, typy lokali, proporcjonalnie do ich powierzchni z uwzględnieniem współczynników przeliczeniowych, o których mowa w §10 ust. 3.

§ 12 Podział kosztów zakupu ciepła na cele ogrzewania lokali dla węzłów ciepłych obsługujących jeden budynek

1. Koszty zakupu ciepła - koszty zmienne (na potrzeby ogrzewania) dla budynku zasilanego z jednego węzła ciepłego określa się na podstawie wskazań dodatkowego układu rozliczeniowo pomiarowego – podlicznika.
2. Koszty zakupu ciepła - koszty stałe (na potrzeby ogrzewania) dla budynku zasilanego z jednego węzła ciepłego zostają podzielone proporcjonalnie do ilości zamówionej mocy na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej i podzielone na poszczególne typy lokali zlokalizowane tym w budynku, proporcjonalnie do ich powierzchni z uwzględnieniem współczynników przeliczeniowych, o których mowa w §10 ust. 3.

§ 13

Określenie zużycia ciepła na cele podgrzania wody wodociągowej i mocy zamówionej dla grupowych węzłów cieplnych

1. W przypadku budynków, których instalacje ciepłej wody podłączone są do węzła cieplnego (węzła grupowego), z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużyta do przygotowania ciepłej wody określa się jako różnicę wskazań licznika głównego ciepła w węźle grupowym i podliczników ciepła rejestrujących ciepło na cele centralnego ogrzewania w każdym z budynków zasilanych z węzła grupowego.
2. Moc zamówiona na podgrzanie wody wodociągowej na każdy budynek z osobna jest określona proporcjonalnie do ich powierzchni.

§ 14

Określenie zużycia ciepła na cele podgrzania wody wodociągowej i mocy zamówionej dla węzłów cieplnych obsługujących jeden budynek

1. Ilość ciepła zużytego na podgrzanie wody wodociągowej określa się jako różnicę wskazań głównego ciepłomierza w węźle i ciepłomierza (podlicznika) rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania w tym węźle.
2. Moc zamówiona na podgrzanie wody wodociągowej na budynek jest częścią zamówionej mocy przeznaczonej na potrzeby podgrzania wody wodociągowej na ten budynek.

§ 15

Określenie zużycia ciepła na cele na cele ogrzewania lokali i mocy zamówionej dla grupowych węzłów cieplnych

1. W przypadku budynków, których instalacje centralnego ogrzewania podłączone są do węzła cieplnego (węzła grupowego), z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużyta na cele ogrzewania lokali określa się w oparciu o zużycia podliczników ciepła rejestrujących ciepło na cele centralnego ogrzewania w każdym z budynków zasilanych z węzła grupowego.
2. Moc zamówiona na podgrzanie wody wodociągowej na każdy budynek z osobna jest określona proporcjonalnie do ich powierzchni.

§ 16

Określenie zużycia ciepła na cele ogrzewania lokali i mocy zamówionej dla węzłów cieplnych obsługujących jeden budynek

1. Ilość ciepła zużytego na cele ogrzewania lokali określa się na podstawie wskazań ciepłomierza (podlicznika) rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania w tym węźle.
2. Moc zamówiona na cele ogrzewania lokali określona jako ilości zamówionej mocy na potrzeby centralnego ogrzewania budynku.

§17

Koszty podgrzania wody wodociągowej dla lokali

1. Koszty zakupu ciepła na podgrzanie wody w danym lokalu jest równy iloczynowi zużytej ciepłej wody mierzonej wodomierzami w danym lokalu oraz średniego kosztu podgrzania 1m³ wody wodociągowej, o którym mowa w ust.2.
2. Średni koszt podgrzania 1m³ wody wodociągowej jest równy iloczynowi ceny 1 GJ ciepła wynikającej z obowiązującej taryfy dla ciepła oraz ilości umownego zapotrzebowania tego ciepła do podgrzania 1 m³ wody wodociągowej, o którym mowa w ust. 3 i przyjmuje się średnią wartość dla wszystkich nieruchomości budynkowych będących w zasobach spółdzielni.
3. Umowne zapotrzebowanie ciepła na podgrzanie 1m³ wody wodociągowej jest sumą teoretycznej ilości ciepła niezbędnego na podgrzanie wody wodociągowej do wymaganej temperatury na zaworach czerpalnych i ciepła zużytego na transport i cyrkulację ciepła do zaworów czerpalnych, o którym mowa w ust. 5.
4. Umowne zapotrzebowanie ciepła na podgrzanie 1m³ wody wodociągowej wylicza się w sposób następujący:

$$Q_{cw} = \Sigma p \cdot c \cdot V_w \cdot (t_{cw} - t_{zw}) + (\lambda \cdot Q_{tic} + \beta \cdot Q_{tic})$$

gdzie:

Q_{cw} - umowne zapotrzebowanie ciepła na podgrzanie 1m³ wody [J]

p - gęstość wody [kg/m³]

- C - ciepło właściwe [J/kgK]
 V_w - objętość zużytej wody ciepłej [m³]
 t_{cw} - temperatura wody ciepłej [°C]
 t_{zw} - temperatura wody zimnej [°C]
 Q_{uc} - całkowite ciepło zużyte na transport i cyrkulację
 λ i β - współczynniki korygujące ilość ciepła zużywanego na transport i cyrkulację.
5. **Ciepło zużyte na transport i cyrkulację** ciepła do zaworów czerpalnych oblicza się na podstawie wskazań głównego licznika ciepła w miesiącach: czerwiec, lipiec, sierpień i przyjmuje się średnią wartość dla wszystkich nieruchomości budynkowych będących w zasobach spółdzielni.
 6. Koszt podgrzania wody jest równy iloczynowi ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody wodociągowej ustalonego w oparciu o zasady określone w §13 ust. 1 i §14 ust.1. i ceny 1 GJ ciepła wynikającej z obowiązującej taryfy dla ciepła.
 7. Przyjmuje się, że koszty ciepła zużytego na transport i cyrkulację w części określonej przez współczynnik λ rozliczane są w m³ zużytej wody ciepłej a w pozostałej części określonej przez współczynnik β rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
 8. Pozostała część kosztów ciepła zużytego na transport i cyrkulację obliczonych przy zastosowaniu współczynnika β, o których mowa w ust. 7 odpowiada różnicy kosztów wyliczonych w sposób, o którym mowa w ust.9.
 9. Różnica kosztów podgrzania wody ustalonych w oparciu o zasady, o których mowa w ust.6 i średnich kosztów podgrzania wody ustalonych w oparciu o zasady, o których mowa w ust. 2 obciąża koszty wspólne zużycia ciepła i rozliczane są do powierzchni użytkowej lokali.
 10. Wartości współczynników λ i β korygujące ilość ciepła zużywanego na transport i cyrkulację są każdorazowo określone przez zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

§18

Podział kosztów zużycia ciepła

Koszty zużycia ciepła dzielone są na:

- 1) **koszty wspólne** zużycia ciepła przeznaczone w szczególności na: ogrzewanie pomieszczeń wspólnych, emisję ciepła przez piony i poziomy instalacji centralnego ogrzewania, zużycie przy przesyle ciepła w budynku, zużycie ciepła przy cyrkulacji ciepłej wody,
- 2) **koszty indywidualne** zużycia ciepła przeznaczone na ogrzewanie pomieszczeń w lokalach poszczególnych lokatorów i użytkowników lokali użytkowych,
- 3) **koszty podgrzania wody wodociągowej.**

§19

Ustalenie ilości zużycia wody ciepłej

1. Zużycie wody ciepłej ustala się na podstawie odczytów wskazań wodomierzy wody ciepłej w lokalach mieszkalnych i użytkowych. Ustalenie zużycia wody ciepłej w okresie rozliczeniowym jest niezbędne do prawidłowego rozliczenia kosztów zakupu ciepła do nieruchomości budynkowej.
2. W związku z dokonywaniem odczytów wodomierzy wody ciepłej w lokalach mieszkalnych i użytkowych w okresach kwartalnych, w każdym miesiącu, w którym nie przeprowadzono odczytu przyjmuje się zużycie wody ciepłej w wysokości 1/3 zużycia z poprzedniego kwartału.
3. Dopuszcza się ustalenie zużycia wody ciepłej w lokalach użytkowych w oparciu o comiesięczne odczyty wodomierzy.
4. W lokalach mieszkalnych w miesiącu po zakończeniu kwartału następuje korekta ilości wody ciepłej do rzeczywistej wielkości zużycia ustalonej w oparciu o odczyty wodomierzy. Jeżeli w lokalu mieszkalnym brak jest wodomierzy wody ciepłej lub kiedy nie ma możliwości odczytu wodomierza wody ciepłej, zużycie ustala się na podstawie postanowień „Regulaminu rozliczeń kosztów zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy”.
5. W lokalach użytkowych w miesiącu następującym po zakończeniu kwartału następuje korekta ilości wody ciepłej do rzeczywistej wielkości zużycia ustalonej w oparciu o odczyty wodomierzy wody ciepłej. Jeżeli w lokalu użytkowym brak jest wodomierzy wody ciepłej lub kiedy nie ma możliwości odczytu wodomierza wody ciepłej, zużycie ustala się na podstawie postanowień „Regulaminu rozliczeń kosztów zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków w lokalach o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne oraz pomieszczeniach wspólnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy”.
6. Koszty podgrzania wody wylicza się w oparciu o zużycie wody ciepłej ustalone zgodnie z ust. 1, 2, 3, 4, 5 i obowiązującą stawkę opłaty za podgrzanie 1m³ wody, ustaloną zgodnie z § 22.

ROZDZIAŁ III

USTALENIE WYSOKOŚCI OPŁAT ZA OGRZEWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH ORAZ ZA PODGRZANIE WODY WODOCIĄGOWEJ

§20

Opłaty na pokrycie kosztów zakupu ciepła

Koszty zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody wodociągowej, pokrywane są wyłącznie z opłat wnoszonych w okresach miesięcznych przez lokatorów i użytkowników lokali użytkowych. Wysokość tych opłat powinna być ustalona w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych kosztów zakupu ciepła do nieruchomości budynkowej.

§21

Charakter opłat za ciepło na cele ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych

Za ciepło na cele ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych należy wносить opłaty miesięczne, które traktowane są jako zaliczki. Podlegają one ostatecznemu rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wysokość zaliczki za ogrzewanie lokali mieszkalnych i użytkowych ustala się w oparciu o zasady określone w §23 i odnosi się do powierzchni użytkowej lokalu.

§22

Opłaty za podgrzanie wody wodociągowej

1. Opłatę za ciepło zużyte do podgrzania wody wodociągowej oblicza się jako iloczyn ilości pobranej ciepłej wody ustalonej w oparciu o lokalowe wodomierze wody ciepłej oraz średniego kosztu podgrzania 1 m³ wody wodociągowej, o którym mowa w §17 ust. 2. Opłata ta nie jest zaliczką i stanowi podstawę do rozliczenia kosztów za zużyte ciepło do podgrzania wody wodociągowej.
2. W przypadku braku wodomierzy lokalowych lub w lokalu są wodomierze ale bez ważnej legalizacji opłatę za podgrzanie wody oblicza się jako iloczyn ilości osób zamieszkałych w miesiącu w lokalu i ilości wody przypadającej na jedną osobę zamieszkałą tj. 3,2 m³/m-c oraz średniego kosztu podgrzania 1 m³ wody wodociągowej, o którym mowa w §17 ust. 2. Opłaty te nie są zaliczkami i stanowią podstawę do rozliczenia kosztów za zużyte ciepło do podgrzania wody wodociągowej.

§23

Ustalenie wysokości zaliczki miesięcznej za ogrzewanie lokali mieszkalnych i użytkowych

1. Podstawą ustalenia wysokości **zaliczki miesięcznej za ogrzewanie lokali mieszkalnych** jest:
 - 1) średnie zużycie ciepła obliczone na podstawie zużycia w ostatnich trzech okresach rozliczeniowych w nieruchomościach budynkowych zarządzanych przez Spółdzielnię,
 - 2) „taryfa dla ciepła” obowiązująca w momencie ustalania wysokości opłat, powiększona o szacowany wzrost w okresie rozliczeniowym,
 - 3) bilans otwarcia rozliczenia zużycia ciepła z poprzedniego okresu rozliczeniowego, wynikający z rozliczenia, uzasadnionych reklamacji i odwołań,
 - 4) rezerwa na nieprzewidziane sytuacje (niekorzystne warunki atmosferyczne) w wysokości do 10%.
2. Podstawą ustalenia wysokości **zaliczki miesięcznej za ogrzewanie lokali użytkowych** jest:
 - 1) średnie zużycie ciepła obliczone na podstawie zużycia w ostatnich trzech okresach rozliczeniowych w nieruchomościach budynkowych zarządzanych przez Spółdzielnię,
 - 2) „taryfa dla ciepła” obowiązująca w momencie ustalania wysokości opłat, powiększona o szacowany wzrost w okresie rozliczeniowym,
 - 3) wartość obliczeniowa zapotrzebowania ciepła,
 - 4) rezerwa na nieprzewidziane sytuacje (niekorzystne warunki atmosferyczne) w wysokości do 10%.

§24

Zaliczki miesięczne za ciepło na cele ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych i opłaty za podgrzanie wody wodociągowej

1. Wysokość zaliczki miesięcznej za ogrzewanie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz opłaty za podgrzanie 1 m³ wody wodociągowej i opłaty miesięcznej za podgrzanie wody wodociągowej w przypadku braku zainstalowanych indywidualnych wodomierzy lokalowych lub braku ważnej legalizacji ustala się na okres rozliczeniowy.
2. Wysokość zaliczki miesięcznej za ciepło do ogrzewania lokali mieszkalnych przyjmuje się dla każdej nieruchomości budynkowej w takiej samej wysokości.
3. Wysokość zaliczki miesięcznej za ciepło do ogrzewania lokali użytkowych przyjmuje się w takiej samej wysokości jak dla lokali mieszkalnych powiększonej o współczynnik przeliczeniowy, o którym mowa w §10 ust.3,
4. Użytkownicy lokali użytkowych wnoszą miesięczne zaliczki na potrzeby ogrzewania lokali użytkowych w okresie rozliczeniowym w niezminionej wysokości, po którym następuje rozliczenie zaliczki w stosunku do poniesionych kosztów zakupu ciepła na cele ogrzewania lokali w danej nieruchomości budynkowej.
5. Wysokości zaliczek miesięcznych za ogrzewanie lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być w uzasadnionych przypadkach zmienione w trakcie okresu rozliczeniowego.
6. Wysokości opłat za podgrzanie wody wodociągowej mogą być w uzasadnionych przypadkach zmienione w trakcie okresu rozliczeniowego.
7. Zarząd Spółdzielni przedkłada Radzie Nadzorczej Spółdzielni do zatwierdzenia w formie uchwały: miesięczną stawkę zaliczki za ogrzewanie lokali mieszkalnych wyrażoną w zł/m² oraz stawkę opłaty za podgrzanie 1m³ wody wodociągowej wyrażoną w zł/m³ i miesięczną stawkę opłaty za podgrzanie wody wodociągowej stosowaną w przypadku braku zainstalowanych indywidualnych wodomierzy lokalowych lub bez ważnej legalizacji wyrażoną w zł/osobę zamieszkałą.

ROZDZIAŁ IV

METODY ROZLICZANIA KOSZTÓW OGRZEWANIA LOKALI

§ 25

Zasady stosowania zamiennego rozliczania kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych

1. Do rozliczania kosztów ogrzewania lokali, w poszczególnych nieruchomościach budynkowych, mogą być zastosowane następujące metody:
 - 1) za pomocą elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu,
 - 2) za pomocą wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania,
 - 3) według powierzchni użytkowej lokali.
2. Wszystkie nieruchomości budynkowe będące w zasobach Spółdzielni są wyposażone w elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu lub wyparkowe podzielniki kosztów ogrzewania. Podstawową metodą rozliczania kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych jest rozliczanie za pomocą podzielników kosztów ogrzewania wymienionych w ust.1 pkt 1) i 2).
3. W nieruchomościach budynkowych, w których do rozliczania kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych stosuje się podzielniki kosztów ogrzewania dopuszcza się możliwość zastosowania zamiennego rozliczania kosztów ogrzewania (opłat za ciepło) na podstawie ich powierzchni pod warunkami, o których mowa w ust. 4.
4. Zastosowanie zamiennego rozliczania kosztów ogrzewania (opłat za ciepło) lokali mieszkalnych i użytkowych w nieruchomości budynkowej na podstawie ich powierzchni, o jakim mowa w art. 45a.12 ustawy [1] jest możliwe jeżeli będą spełnione łącznie warunki:
 - 1) minimum 65% osób uprawnionych wyrazi zgodę na zastosowanie rozliczenia zamiennego według powierzchni użytkowej,
 - 2) w ostatnim okresie rozliczeniowym wystąpiło 70% odchylenie kosztów ogrzewania m² powierzchni lokalu w stosunku do średniego kosztu ogrzewania m² powierzchni lokali w nieruchomości budynkowej, dla której ma być zastosowane rozliczenie zamienne.
5. Decyzję w sprawie wyrażenia zgody na zastosowanie zamiennego rozliczania kosztów ogrzewania na potrzeby ogrzewania lokali, o której mowa w ust. 4 pkt. 1), podejmują osoby uprawnione do głosowania wymienione § 5 ust. 1 „Instrukcji w sprawie szczegółowych zasad i trybu dokonywania wyboru metody rozliczania kosztów ciepła na potrzeby ogrzewania w zasobach SM „Piekary” w Legnicy”.
6. Wybór zamiennego rozliczania kosztów ogrzewania przeprowadzany jest w formie głosowania, zgodnie z zasadami określonymi w instrukcji, o której mowa w ust. 5.

7. W przypadku kiedy zastosowanie zamiennego rozliczania kosztów ogrzewania według powierzchni lokali nie spełni warunków określonych w ust. 4 to przy rozliczaniu kosztów ogrzewania jest stosowana dotychczasowa metoda rozliczania.
8. Spełnienie warunku, o którym mowa w ust. 4 pkt. 2) potwierdza zarząd Spółdzielni w formie uchwały.
9. W oparciu o wynik wyboru, o którym mowa w ust. 4 pkt. 1) i treść uchwały, o której mowa w ust.8 zarząd Spółdzielni podejmuje stosowną uchwałę w sprawie zastosowania zamiennego rozliczania kosztów ogrzewania według powierzchni użytkowej w nieruchomości budynkowej.
10. Podjęta przez zarząd Spółdzielni uchwała obowiązuje wszystkich lokatorów i użytkowników lokali użytkowych w nieruchomości budynkowej stanowiącą jednostkę rozliczeniową. Z treścią uchwały Zarządu lokatorzy zostaną zapoznani poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń, znajdujących się na klatkach schodowych, w ciągu 7 dni od daty podjęcia uchwały. Natomiast użytkownicy lokali użytkowych o wprowadzeniu zamiennego rozliczania kosztów ogrzewania, zostaną poinformowani tylko w przypadku przejścia na rozliczenie według powierzchni użytkowej lokalu poprzez aneks do umowy najmu.
11. Od uchwały Zarządu podjętej w sprawie zastosowania zamiennego rozliczania kosztów ogrzewania lokali przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 7 dni od daty wywieszenia uchwały.
12. Zamiennie rozliczanie kosztów ogrzewania według powierzchni lokali w nieruchomości jest stosowane na *czas jednego okresu rozliczeniowego*. Po upływie tego okresu nieruchomość budynkowa przechodzi na rozliczanie w oparciu o podzielniki kosztów ogrzewania, o których mowa w ust. 1 pkt. 1) lub 2).
13. Przedłużenie okresu obowiązywania zamiennego rozliczanie kosztów ogrzewania według powierzchni lokali na kolejny okres rozliczeniowy jest możliwe, o ile zostanie spełniony warunek, o którym mowa w ust.4 pkt. 1).
14. W sprawie spełnienia warunku, o którym mowa w ust. 4 pkt. 1) zarząd Spółdzielni podejmuje stosowną uchwałę przedłużającą okres obowiązywania zamiennego rozliczanie kosztów ogrzewania według powierzchni lokali na kolejny okres rozliczeniowy. Po upływie tego okresu obowiązuje procedura, o której mowa w ust. 13.
15. W przypadku kiedy zastosowanie zamiennego rozliczania kosztów ogrzewania według powierzchni lokali nie uzyska akceptacji minimum 65% osób uprawnionych do głosowania to po upływie okresu stosowania rozliczenia kosztów ogrzewania według powierzchni lokali nieruchomość budynkowa będzie rozliczana w oparciu o podzielniki kosztów ogrzewania. W oparciu o powyższy wynik wyboru zarząd Spółdzielni podejmuje stosowną uchwałę.
16. W przypadku nieruchomości budynkowych, w których przed dniem 01.07.2023r. był stosowany zamienny sposób rozliczania kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych na podstawie powierzchni lokali i przed tym dniem nie dokonano jego zmiany to zamienny sposób rozliczania kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych na podstawie powierzchni lokali będzie obowiązywał do 30.06.2024r.

§ 26

Zasady wymiany wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania na elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu

1. Decyzję w sprawie wyrażenia zgody na wymianę wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania na elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu, podejmuje osoby uprawnione do głosowania wymienione § 5 ust. 1 „Instrukcji w sprawie szczegółowych zasad i trybu dokonywania wyboru metody rozliczania kosztów ciepła na potrzeby ogrzewania w zasobach SM „Piekary” w Legnicy”.
2. Decyzję o której mowa w ust. 1 podejmuje się na zasadach określonych w instrukcji, o której mowa w ust. 1.
3. W przypadku kiedy minimum 65% osób uprawnionych do głosowania nie wyrazi zgody na wymianę wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania na elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu to pozostają dotychczasowe podzielniki kosztów ogrzewania.
4. W oparciu o wynik wyboru, o którym mowa w §25 ust. 4 pkt. 1) zarząd Spółdzielni podejmuje stosowną uchwałę w sprawie wymiany wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania na elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu i określenia warunków ich wymiany w sytuacji kiedy ich wymiana uzyskała akceptację minimum 65% osób uprawnionych do głosowania.
5. Podjęta przez zarząd Spółdzielni uchwała obowiązuje wszystkich lokatorów i użytkowników lokali użytkowych w nieruchomości budynkowej stanowiącą jednostkę rozliczeniową. Z treścią uchwały Zarządu lokatorzy zostaną zapoznani poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń, znajdujących się na klatkach schodowych, w ciągu 7 dni od daty podjęcia uchwały.
6. Od uchwały Zarządu podjętej w sprawie wymiany wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania na elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 7 dni od daty wywieszenia uchwały.
7. W związku z art. 16 ustawy [2] postanowienia §26 ust. 1 do 6 niniejszego regulaminu obowiązują do 30.06.2026r. ponieważ od dnia 01.01.2027r. muszą być zamontowane elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu.

8. W nieruchomościach budynkowych, w których zamontowane są elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych nie mogą żądać wymiany na wyparkowe podzielniki kosztów ogrzewania.

§ 27

Tryb postępowania w przypadku zmiany metody rozliczania kosztów ogrzewania

1. W przypadku zmiany metody rozliczania kosztów ogrzewania lokali na rozliczanie według powierzchni użytkowej nie jest dokonywany demontaż podzielników.
2. W przypadku wymiany wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania na elektroniczne podzielniki kosztów z funkcją zdalnego odczytu, następuje wymiana podzielników. Wyparkowe podzielniki kosztów ogrzewania zostają zdemontowane przez firmę rozliczeniową i przekazane do dyspozycji Spółdzielni.
3. W przypadku zmiany metody rozliczania kosztów ogrzewania według powierzchni użytkowej lokal na rozliczanie w oparciu o podzielniki, możliwy jest powrót tylko do rozliczenia w oparciu o elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu.

ROZDZIAŁ V

SZCZEGÓLWE ZASADY MONTAŻU, WYMIANY I ODCZYTÓW PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA

§ 28

Montaż i wymiana elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu w lokalach mieszkalnych i użytkowych

1. Montaż podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu w lokalach mieszkalnych i użytkowych, możliwy jest w okresie od 1 czerwca do 15 października.
2. Wymiana elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu dokonywana jest obligatoryjnie po upływie 10 lat użytkowania, z uwagi na trwałość baterii.
3. Wymiana elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu odbywa się w miesiącu czerwcu.
4. Firma rozliczeniowa powiadamia lokatorów o terminie wymiany elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych z 2-dniowym wyprzedzeniem.
5. W chwili dokonania wymiany elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu przedstawiciel firmy rozliczeniowej wypełnia w formie elektronicznej kartę montażu.
6. Lokator lub użytkownik lokalu użytkowego potwierdza podpisem prawidłowość dokonania wymiany elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu po upływie 10 lat użytkowania.
7. Wymiana elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu po upływie 10 lat użytkowania dokonywana jest w obecności lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego. W przypadku nieobecności głównego lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania karty montażu wymiany elektronicznych podzielników kosztów z funkcją zdalnego odczytu.
8. Jeżeli wymiana elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu po upływie 10 lat nie dojdzie do skutku z przyczyn leżących po stronie lokatora to firma rozliczeniowa ustali drugi termin wymiany i powiadomi o tym lokatorów poprzez indywidualne zawiadomienie dostarczone do skrzynki wrzutowej tzw. euroskrzynki.
9. Jeżeli wymiana elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu nie dojdzie do skutku z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu użytkowego to firma rozliczeniowa ustali drugi termin wymiany i o powyższym powiadomi listem poleconym z potwierdzeniem odbioru.
10. W przypadku, gdy wymiana elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu po upływie 10 lat w drugim terminie nie dojdzie do skutku z przyczyn leżących po stronie lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego, Spółdzielnia zleci wykonanie wymiany elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu w trzecim terminie i obciąży lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego dodatkowo kosztami wynikającymi z tego zlecenia. O trzecim terminie wymiany elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu Spółdzielnia powiadomi lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego listem poleconym z potwierdzeniem odbioru.

§ 29

Obsługa lokatorów i użytkowników lokali użytkowych w zakresie odczytów wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania i wymiany ampułek pomiarowych (fiolek)

Zakres czynności związanych z obsługą i rozliczaniem kosztów ogrzewania lokali wyposażonych w wyparkowe podzielniki kosztów ogrzewania:

- 1) odczyty w nieruchomościach budynkowych z zamontowanymi wyparkowymi podzielnikami kosztów ogrzewania dokonywane są przez firmę rozliczeniową w miesiącu maju i czerwcu.
- 2) wymiana ampułek pomiarowych (fiolek) w wyparkowych podzielnikach kosztów ogrzewania dokonywana jest w miesiącu wrześniu.
- 3) firma rozliczeniowa powiadamia lokatorów o terminie odczytów wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania i terminie wymiany ampułek pomiarowych (fiolek) poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych z 2-dniowym wyprzedzeniem.
- 4) w chwili dokonania odczytu wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania i wymiany ampułek pomiarowych (fiolek) przedstawiciel firmy rozliczeniowej wypełnia „Kwit odczytowy”.
- 5) lokator lub użytkownik lokalu użytkowego potwierdza podpisem prawidłowość dokonania odczytu i wymiany ampułek pomiarowych (fiolek).
- 6) odmowa potwierdzenia podpisem prawidłowości dokonania odczytu wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania jest równoznaczna z brakiem odczytu.
- 7) odczyty wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania i wymiana ampułek pomiarowych (fiolek) dokonywane są w obecności lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego. W przypadku nieobecności głównego lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu odczytu i protokołu wymiany ampułek pomiarowych (fiolek)
- 8) kopia kwitu odczytowego wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania i kwitu z wymiany ampułek pomiarowych (fiolek) pozostaje u lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego.
- 9) jeżeli odczyt wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania lub wymiana ampułek pomiarowych (fiolek) w pierwszym terminie nie dojdzie do skutku z przyczyn leżących po stronie lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego to firma rozliczeniowa ustali drugi termin odczytu lub wymiany ampułek pomiarowych (fiolek) i powiadomi o tym lokatorów poprzez indywidualne zawiadomienie dostarczone do skrzynki wrzutowej tzw. euroskrzynki.
- 10) jeżeli odczyt lub wymiana ampułek pomiarowych (fiolek) nie dojdzie do skutku z przyczyn leżących po stronie lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego to firma rozliczeniowa ustali drugi termin odczytu lub wymiany ampułek pomiarowych (fiolek) i o powyższym powiadomi listem poleconym z potwierdzeniem odbioru.
- 11) w przypadku, gdy odczyt podzielników kosztów ogrzewania lub wymiany ampułek pomiarowych (fiolek) w drugim terminie nie dojdzie do skutku z przyczyn leżących po stronie lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego, Spółdzielnia zleci wykonanie odczytu lub wymiany ampułek pomiarowych (fiolek) w trzecim terminie i obciąży lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego dodatkowo kosztami wynikającymi z tego zlecenia.
- 12) o odczycie wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania i wymianie ampułek pomiarowych (fiolek) w trzecim terminie lokatorzy i użytkownicy lokali użytkowych informowani są listem poleconym z potwierdzeniem odbioru.
- 13) nieodebranie zawiadomienia, o którym mowa w pkt. 12) traktowane jest jako powiadomienie skuteczne.
- 14) w wyjątkowych sytuacjach uniemożliwiających dokonanie odczytu wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania lub wymiany ampułek pomiarowych (fiolek) we wszystkich wyznaczonych terminach, lokator lub użytkownik lokalu użytkowego może skontaktować się ze Spółdzielnią, w celu ustalenia indywidualnego terminu odczytu lub wymiany ampułek pomiarowych (fiolek), który jest traktowany jako odczyt w trzecim dodatkowo płatnym terminie:
 - a) nie później niż do dnia 30 czerwca, w przypadku odczytu,
 - b) nie później niż do dnia 15 października, w przypadku wymiany ampułek pomiarowych (fiolek).
- 15) w razie, gdy odczyt wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania w trzecim terminie nie dojdzie do skutku z przyczyn leżących po stronie lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego, rozliczenie lokalu zostanie dokonane wg zasad określonych w §38 niniejszego regulaminu.
- 16) w razie, gdy wymiana ampułek pomiarowych (fiolek) w trzecim terminie nie dojdzie do skutku z przyczyn leżących po stronie lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego, rozliczenie lokalu zostanie dokonane wg zasad określonych w §38 niniejszego regulaminu.

§ 30

Obsługa lokatorów i użytkowników lokali użytkowych w zakresie odczytów wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania i wymiany ampułek pomiarowych (fiolek) w tych podzielnikach oraz wykonania rozliczenia kosztów ogrzewania w przypadku ogłoszenia na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii lub zagrożenia epidemicznego

Zakres czynności związanych z obsługą i rozliczaniem kosztów ogrzewania lokali wyposażonych w wyparkowe podzielniki kosztów ogrzewania w przypadku ogłoszenia stanu epidemii lub zagrożenia epidemicznego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej:

- 1) odczyty wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania i montaż ampułek pomiarowych (fiolek) na kolejny okres rozliczeniowy, w przypadku braku możliwości wykonania ich w terminie określonym w § 29 pkt 1) i 2) regulaminu, z uwagi na wprowadzenie stanu epidemii lub zagrożenia epidemicznego, zostaną dokonane w innym, uzgodnionym z firmą rozliczeniową terminie, jednak nie później niż do dnia 15 października.
- 2) w szczególnych przypadkach możliwe jest przeprowadzenie obu zakresów prac w jednym terminie, jednak nie później niż do dnia 15 października.
- 3) przesunięcie terminów wykonania odczytów i montażu ampułek pomiarowych (fiolek), nie powoduje zmiany zakresu czynności związanych z obsługą i rozliczaniem kosztów ogrzewania. Obowiązują zasady określone w § 29 regulaminu pkt od 3) do 13) oraz pkt 15) i 16).
- 4) w przypadku braku możliwości przeprowadzenia odczytów i montażu ampułek pomiarowych (fiolek) w terminie, o którym mowa w pkt 1) i 2), w całej nieruchomości budynkowej, koszty zużycia ciepła na ogrzewanie lokali mieszkalnych i użytkowych zostaną rozliczone na podstawie ich powierzchni użytkowej, zgodnie z zapisami § 36 regulaminu.
- 5) w przypadku, gdy w trakcie wykonywania czynności związanych z odczytem podzielników lub wymianą ampułek pomiarowych (fiolek) zostanie wprowadzone zaostrenie przepisów odnośnie zagrożenia epidemicznego, uniemożliwiające wejście do lokali, nieruchomość zostanie rozliczona na podstawie ich powierzchni użytkowej zgodnie z zapisami § 36 regulaminu.
- 6) w przypadku braku możliwości dokonania odczytu i montażu ampułek pomiarowych (fiolek) w pojedynczych mieszkaniach lub lokalach użytkowych z powodu nałożenia na lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego obowiązkowej kwarantanny, rozliczenie kosztów ogrzewania zostanie dokonane szacunkowo, na podstawie średniej ilości obliczeniowych jednostek zużycia przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej w nieruchomości budynkowej, odniesionej do powierzchni użytkowej mieszkania lub lokalu użytkowego. Lokator lub użytkownik lokalu użytkowego zobowiązany jest do udokumentowania nałożenia na niego obowiązkowej kwarantanny. W przypadku odmowy okazania dokumentu o odbywaniu kwarantanny mieszkanie lub lokal użytkowy zostanie rozliczony zgodnie z § 38 pkt 3 regulaminu.
- 7) przedstawiciele firmy rozliczeniowej będą zobowiązani do przeprowadzania odczytów wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania i montażu ampułek pomiarowych (fiolek) z zachowaniem szczególnych środków ostrożności i zasad sanitarnych. Przedstawiciele firmy będą wyposażeni w środki ochrony osobistej tj. maski ochronne, przyłbice plastikowe, rękawice ochronne, środki do dezynfekcji osobistej lub inne zalecane przez służby sanitarno-epidemiologiczne.
- 8) lokator lub użytkownik lokalu użytkowego podpisując kwit odczytowy, korzysta z własnego długopisu.
- 9) w przypadku przeprowadzenia odczytów wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania w terminach, o których mowa w § 30 pkt. 1) i 2) regulaminu rozliczenie kosztów ogrzewania lokali nastąpi w okresie do sześciu miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 31

Obsługa lokatorów i użytkowników lokali użytkowych w zakresie odczytów elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu

Zakres czynności związanych z obsługą i rozliczaniem kosztów ogrzewania lokali wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu.

- 1) odczyty w nieruchomościach budynkowych z zamontowanymi elektronicznymi podzielnikami kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu dokonywane są przez firmę rozliczeniową w miesiącu czerwcem i lipcu.
- 2) firma rozliczeniowa zdalnie, bez konieczności wchodzenia do mieszkania, dokonuje odczytów wszystkich elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu zamontowanych w danej nieruchomości budynkowej.
- 3) po dokonaniu odczytów elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu, firma rozliczeniowa przekazuje spółdzielni pliki z dokonanych odczytów za pośrednictwem poczty internetowej lub umożliwia dostęp do odczytów poprzez portal internetowy firmy rozliczeniowej.
- 4) w wyjątkowych sytuacjach uniemożliwiających dokonanie odczytu elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu np. z powodu jego uszkodzenia, w danym lokalu mieszkalnym i lokalu użytkowym, spółdzielnia ustali termin dokonania odczytu manualnego i powiadomi o tym lokatora

- i użytkownika lokalu użytkowego na piśmie.
- 5) na prośbę lokatora spółdzielnia może udostępnić wydruk z dokonanych zdalnie odczytów elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu.

ROZDZIAŁ VI

ROZLICZANIE KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA NA POTRZEBY OGRZEWANIA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH W NIERUCHOMOŚCIACH BUDYNKOWYCH

§ 32

**Podział i rozliczanie kosztów zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych,
dla nieruchomości budynkowych rozliczanych według podzielników kosztów ogrzewania**

Koszty zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych dzielone są na:

- 1) *koszty stałe* ustalone na podstawie zasad określonych w rozdziale II rozliczane są na poszczególne lokale w nieruchomości budynkowej stanowiącej jednostkę rozliczeniową proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) *koszty zmienne* ustalone na podstawie zasad określonych w rozdziale II dzielone są na:
 - a) *koszty wspólne* poniesione na ogrzewanie pomieszczeń wspólnych, straty przesyłowe ciepła w budynku, na które użytkownicy nie mają wpływu. Przyjmuje się, że koszty te stanowią **40% kosztów zmiennych** zużycia ciepła na ogrzewanie lokali w nieruchomościach budynkowych stanowiących jednostkę rozliczeniową rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
 - b) *koszty indywidualne* ciepła poniesione na ogrzewanie lokali. Przyjmuje się, że koszty te stanowią **60% kosztów zmiennych** zużycia ciepła na ogrzanie lokali w nieruchomościach budynkowych stanowiących jednostkę rozliczeniową i rozlicza się je wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania.

§ 33

**Współczynniki wyrównawcze i redukcyjne stosowane
przy rozliczaniu według podzielników kosztów ogrzewania**

1. W celu uwzględnienia niekorzystnego położenia lokalu w obrębie budynku i związanego z tym różnego zapotrzebowania na ciepło, firma rozliczeniowa stosuje przy rozliczeniu kosztów współczynniki wyrównawcze „LAF”.
2. Współczynniki wyrównawcze „LAF” ustala się w oparciu o obliczeniowe warunki na podstawie dokumentacji technicznej, z uwzględnieniem stanu technicznego budynku oraz ochrony cieplnej przegród zewnętrznych. Współczynniki stosowane są do poszczególnych lokali w nieruchomości budynkowej.
3. W celu uwzględnienia wpływu mocy grzejnika na wysokość opłat za ogrzewanie, stosuje się współczynniki redukcyjne „UF”. Współczynnik ten ustala firma rozliczeniowa na każdy grzejnik, w zależności od jego wielkości, kształtu, powierzchni, rodzaju podzielnika oraz metody jego montażu na grzejniku. Współczynnik ten jest stosowany również w odniesieniu do nieopomiarowanego grzejnika w łazience.

§ 34

**Podział kosztów zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych,
dla nieruchomości budynkowej rozliczanych na podstawie powierzchni użytkowej lokali**

Koszty zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali dzielone są na:

- 1) *koszty stałe* - ustalone na podstawie zasad określonych w rozdziale II niezależne od zużycia ciepła w nieruchomościach budynkowej rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
- 2) *koszty zmienne* zużycia ciepła - ustalone na podstawie zasad określonych w rozdziale II w okresie rozliczeniowym w nieruchomości budynkowej rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tej nieruchomości.

§ 35

**Współczynniki wyrównawcze stosowane
przy rozliczaniu na podstawie powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych**

W przypadku rozliczania kosztów zakupu ciepła na cele ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych na podstawie ich powierzchni użytkowej współczynniki wyrównawcze „LAF” przyjmują wartość równą jeden dla wszystkich lokali.

§ 36

Rozliczanie kosztów zużycia ciepła na ogrzewanie lokali mieszkalnych i użytkowych na podstawie ich powierzchni

1. W nieruchomościach, w skład których wchodzi jeden lub kilka budynków stanowiących jednostkę rozliczeniową, rozliczanych w oparciu o powierzchnię lokali, koszt ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych ustalany jest proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Podstawą rozliczenia jest ustalenie jednostkowego kosztu ogrzewania za okres rozliczeniowy, wyrażonego w zł/m², poprzez podzielenie kwoty kosztów stałych i kwoty kosztów zmiennych, o których mowa w §34 przez łączną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych w nieruchomości.
2. Szacowana ilość jednostek poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, w nieruchomościach stanowiących jednostkę rozliczeniową, ustala się jako iloczyn kosztu jednostkowego ogrzewania, ustalonego w sposób określony w ust. 1 oraz powierzchni użytkowej danego lokalu.

§ 37

Zasady rozliczania kosztów ogrzewania łazienek

1. Dla uwzględnienia w rozliczeniu nieopomiarowanych grzejników w łazienkach, dla wszystkich mieszkań i lokali użytkowych w każdej nieruchomości budynkowej, w skład której wchodzi jeden lub kilka budynków stanowiących jednostkę rozliczeniową, w każdym okresie rozliczeniowym, przyjmuje się jednakowe dla wszystkich lokali szacowane zużycie jednostek. Oblicza się je jako średnią arytmetyczną z pięciu najwyższych odczytów z wszystkich podzielników zainstalowanych w tej nieruchomości.
2. Szacowana ilość jednostek ustalona na podstawie ust. 1 korygowana będzie współczynnikami wyrównawczymi „UF” i korygującymi „LAF”.
3. W przypadku braku grzejnika w łazience, pomieszczenie to nie będzie uwzględniane w rozliczeniu kosztów zmiennych. Pion świecowy (grzejnik świecowy) traktowany będzie jak grzejnik i po inwentaryzacji zostanie uwzględniony w rozliczeniu.
4. Montaż lub wymiana istniejącego grzejnika w łazience, może nastąpić tylko w przypadku uzyskania pisemnej zgody spółdzielni, w przerwie sezonu grzewczego (zwyczajowo od 10 maja do 15 września).
5. W przypadku montażu lub wymiany grzejnika w łazience bez zgody spółdzielni, zerwania plomb bez powiadomienia Spółdzielni, koszty indywidualne na grzejnik zostaną wyliczone jako wartość maksymalnego zużycia ciepła w łazience wynikającego z technicznej możliwości dostawy ciepła do grzejnika, który był zamontowany przed jego wymianą, zgodnie z § 42 ust. 2 regulaminu.
6. W przypadku braku możliwości zinwentaryzowania grzejnika w łazience (brak dostępu, grzejnik zabudowany) wielkość grzejnika przyjmuje się na podstawie dokumentacji projektowej. Z chwilą dokonania inwentaryzacji w trakcie okresu rozliczeniowego i po jego zakończeniu, nie później jednak niż do dnia 15 sierpnia, do rozliczenia zostanie przyjęty grzejnik zgodnie z dokonaną inwentaryzacją.
7. W przypadku wymiany grzejnika z powodu jego awarii, w trakcie sezonu grzewczego, rozliczenie będzie dokonane w oparciu o ustalony dla zdemontowanego grzejnika współczynnik „UF” i współczynnik „UF” ustalony dla nowego grzejnika oraz szacowane zużycie jednostek w danej nieruchomości budynkowej, podzielone proporcjonalnie na okresy użytkowania powyższych grzejników.
8. Szacowana ilość jednostek obliczona w sposób, o którym mowa w ust. 1 i 2 ma charakter ryczału ustalonego dla każdego grzejnika w łazience, na dany okres rozliczeniowy w danej nieruchomości budynkowej.

§ 38

Zasady rozliczania kosztów ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych w szczególnych przypadkach

1. W przypadku:
 - 1) nie dokonania odczytów podzielników kosztów w lokalu z winy użytkownika lokalu,
 - 2) nie dokonania odczytu pojedynczego podzielnika kosztów w lokalu z winy użytkownika lokalu,
 - 3) nie zamontowania podzielników kosztów w lokalu z winy użytkownika lokalu,
 - 4) nie zamontowania ampułek pomiarowych (fiolek) w podzielnikach kosztów w lokalu z winy użytkownika lokalu,
 - 5) zdemontowania podzielnika lub podzielników kosztów bez zgody i powiadomienia o tym Spółdzielni,
 - 6) manipulowania przy grzejniku np. zdemontowanie grzejnika lub grzejników bez zgody Spółdzielni,
 - 7) uszkodzenia plomb podzielnika lub podzielnika/ów np. klejenie oraz zdemontowanie bez powiadomienia o tym Spółdzielni,
 - 8) dokonania w trakcie sezonu grzewczego, przez lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego, samowolnej wymiany grzejnika, na którym jest zamontowany podzielnik kosztów,
 - 9) ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,

- 10) awarii pojedynczego podzielnika niezależnej od użytkownika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, stosuje się **rozliczenie wg zasad określonych w ust. 2.**
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2), 10):
- 1) w **lokalach mieszkalnych**, zużycie - ilość jednostek, przypadającą na ten grzejnik, ustala firma rozliczeniowa na podstawie średniej ilości jednostek odparowanych lub jednostek zarejestrowanych na podzielnikach u pozostałych użytkowników mieszkań w danym pionie,
 - 2) w **lokalach użytkowych**, zużycie - ilość jednostek, przypadającą na ten grzejnik, ustala firma rozliczeniowa na podstawie średniej ilości jednostek odparowanych lub jednostek zarejestrowanych na podzielnikach w tym lokalu.
3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1), 3), 4), 5), 6), 7) 8), 9) ustala się, że od użytkownika lokalu mieszkalnego i użytkowego, dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:
- 1) koszty stałe i koszty wspólne ustala się na zasadach ogólnych określonych w §32,
 - 2) koszty indywidualne zostaną wyliczone jako wartość maksymalnego zużycia ciepła na dany lokal wynikający z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu, zgodnie z § 42 ust. 2 regulaminu.
4. W przypadku, gdy w wyniku dokonanych w nieruchomości budynkowej odczytów podzielników kosztów, na wszystkich podzielnikach zostanie stwierdzona zerowa ilość jednostek, rozliczenie tej nieruchomości wykonane będzie zgodnie z § 36 regulaminu.

§ 39

Rozliczanie kosztów ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych w przypadku zgłoszenia uszkodzenia podzielnika

1. W przypadku uszkodzenia pojedynczego podzielnika wyparkowego w trakcie trwania okresu rozliczeniowego i zamontowania nowej ampułki pomiarowej (fiolki), w podzielniku, rozliczenie dokonywane będzie w sposób następujący:
 - 1) jeżeli na podzielniku zostanie dokonany minimalny odczyt 0,50 jednostki, to za okres od rozpoczęcia sezonu grzewczego do dnia zamontowania nowej ampułki pomiarowej (fiolki), rozliczenie będzie wykonane wg ilości jednostek doszacowanych przez firmę rozliczeniową na podstawie tabeli stopniodni ustalonej przez Instytut Meteorologiczny na podstawie średnich temperatur,
 - 2) jeżeli na podzielniku zostanie dokonany odczyt 0 jednostek, wówczas za cały okres rozliczeniowy zostanie rozliczony wg § 38 ust. 2.
2. W przypadku uszkodzenia (brak zdalnego odczytu) pojedynczego podzielnika elektronicznego z funkcją zdalnego odczytu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego i zamontowania nowego, rozliczenie dokonywane będzie w sposób następujący:
 - 1) jeżeli będzie możliwy odczyt uszkodzonego podzielnika za pomocą ręcznego programatora (HPG), wówczas do rozliczenia zostanie przyjęta suma ilości jednostek odczytanych w ten sposób oraz ilości jednostek odczytanych z nowo zamontowanego podzielnika.
 - 2) jeżeli nie będzie możliwy odczyt uszkodzonego podzielnika za pomocą ręcznego programatora (HPG), wówczas do rozliczenia zostanie przyjęta suma ilości jednostek odczytanych z nowo zamontowanego podzielnika oraz ilości jednostek doszacowanych przez firmę rozliczeniową w oparciu o tabelę stopniodni ustaloną przez Instytut Meteorologiczny na podstawie średnich temperatur, za okres od rozpoczęcia sezonu grzewczego do dnia zamontowania nowego podzielnika.

§ 40

Rozliczenie kosztów ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych w przypadku wymiany grzejnika w nieruchomościach z podzielnikami kosztów

1. Wymiana grzejników możliwa jest tylko po uzyskaniu pisemnej zgody spółdzielni, w przerwie sezonu grzewczego (**zwyczajowo od 10 maja do 15 września**).
2. W przypadku samowolnej wymiany grzejnika przez lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego w trakcie sezonu grzewczego tj. poza terminem określonym w ust. 1, rozliczenie zostanie wykonane na zasadach analogicznych jak w opisie § 38 ust. 1 i 3.
3. W przypadku wymiany grzejnika z powodu jego awarii, w trakcie sezonu grzewczego, zmianie ulega współczynnik „UF”. Rozliczenie będzie dokonane w sposób następujący:
 - 1) od rozpoczęcia okresu rozliczeniowego do dnia, w którym nastąpiła wymiana grzejnika i przewieszenie podzielnika na nowy grzejnik, rozliczenie będzie wykonane w oparciu o poprzedni współczynnik „UF” i międzyodczyt dokonany w trakcie przełożenia podzielnika,

- 2) od dnia przewieszenia podzielnika na nowy grzejnik do końca okresu rozliczeniowego, rozliczenie będzie wykonane w oparciu o nowy współczynnik „UF” ustalony dla tego grzejnika i odczyt końcowy podzielnika, pomniejszony o wielkość międzyodczytu.

§ 41

Międzyodczyt podzielników kosztów ogrzewania w lokalach mieszkalnych

1. Międzyodczyt wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania dokonywany jest w trakcie sezonu rozliczeniowego w okresie od 1 października do 31 marca w następujących przypadkach:
 - 1) eksmisji użytkownika z lokalu mieszkalnego,
 - 2) zdania lokalu mieszkalnego do spółdzielni.W przypadku wystąpienia sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt. 1), 2) po dniu 31 marca odczyt końcowy zostanie podzielony na poszczególnych użytkowników w oparciu o tabelę stopniodni, ustaloną przez Instytut Meteorologiczny na podstawie średnich temperatur.
2. Międzyodczyt elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania ze zdalnym odczytem, w sytuacjach o których mowa w ust. 1 pkt. 1), 2) możliwy jest przez cały okres rozliczeniowy.

§ 42

Wyznaczenie maksymalnego i minimalnego zużycia w lokalu mieszkalnym i użytkowym

1. Dla każdego okresu rozliczeniowego firma rozliczeniowa wyznacza maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, wyliczony jako wartość zużycia ciepła dla każdego lokalu mieszkalnego i użytkowego zgodnie z treścią § 8 zawartą w przepisach [3].
2. **Maksymalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali, wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do tego lokalu.
 - 2.1 W przypadku gdy wyliczone, dla danego lokalu zużycie, na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników jest większe niż wyliczone dla tego lokalu **maksymalne zużycie ciepła**, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego maksymalnego zużycia.
3. **Minimalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach [8].
 - 3.1 W przypadku gdy wyliczone, dla danego lokalu zużycie, na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników jest mniejsze niż wyliczone dla tego lokalu **minimalne zużycie ciepła**, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego minimalnego zużycia.

ROZDZIAŁ VII

ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DLA NIERUCHOMOŚCI BUDYNKOWEJ I LOKALU MIESZKANEGO I UŻYTKOWEGO

§43

Zakres informacji udzielanej użytkownikowi lokalu mieszkalnego i użytkowego raz w roku dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu mieszkalnego i użytkowego, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

- 1) dla nieruchomości budynkowej:
 - a) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody wodociągowej w budynku,
 - b) powierzchnię lub kubaturę budynku,
 - c) ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
 - d) koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody wodociągowej,

- e) koszty stałe zakupu ciepła,
 - f) koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
 - g) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
 - h) porównanie średniego kosztu ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
 - i) porównanie średniego kosztu podgrzania wody wodociągowej w budynku na 1m² powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej
 - j) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 - k) informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - l) informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.
 - m) stosowane współczynniki wyrównawcze LAF dla poszczególnych lokali w danej nieruchomości budynkowej.
- 2) **dla lokalu mieszkalnego i użytkowego:**
- a) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
 - b) ilość skorygowanych jednostek przez współczynniki wyrównawcze,
 - c) wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 - d) wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 - e) wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 - f) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym okresie rozliczeniowym,
 - g) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 - h) porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w formie tabelarycznej,
 - i) porównanie zużycia ciepłej wody w m³ do zużycia ciepłej wody w m³ w nieruchomości budynkowej w formie tabelarycznej
 - j) porównanie kosztów centralnego ogrzewania/m² w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
 - k) porównanie kosztów podgrzania wody wodociągowej/m² w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej.

§44

Zakres informacji możliwej do uzyskania przez użytkownikowi lokalu mieszkalnego i użytkowego raz w miesiącu dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów

1. Raz w miesiącu Spółdzielnia umożliwia uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:
 - a) ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - b) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku (**tylko dla budynków z podzielnikami elektronicznymi z funkcją zdalnego odczytu**),
 - c) ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu,
 - d) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników UF i współczynników wyrównawczych LAF (**tylko dla budynków z podzielnikami elektronicznymi z funkcją zdalnego odczytu**).
2. Informacje o których mowa w ust. 1 będą udostępniane użytkownikowi lokalu mieszkalnego i użytkowego w terminie do 30 dnia od daty otrzymania zgłoszenia.

§45

Zakres informacji udzielanej użytkownikowi lokalu mieszkalnego i użytkowego raz w roku dla rozliczeń według powierzchni lokali

Dla rozliczeń według powierzchni lokalu, Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu mieszkalnego i użytkowego, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

- 1) **dla nieruchomości budynkowej:**
 - a) ilość pobranego ciepła,
 - b) powierzchnię lub kubaturę budynku,
 - c) ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
 - d) koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - e) koszty ogrzewania 1 m² powierzchni lokalu lub 1 m³ kubatury,
 - f) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,

- g) informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - h) informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.
- 2) **dla lokalu mieszkalnego i użytkowego:**
- a) powierzchnię lub kubaturę lokali,
 - b) koszt ogrzewania lokalu,
 - c) zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
 - d) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym okresie rozliczeniowym,
 - e) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 - f) porównanie kosztów centralnego ogrzewania/m² w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej.

ROZDZIAŁ VIII

OBSŁUGA LOKATORÓW I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI UŻYTKOWYCH W ZAKRESIE ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA NA POTRZEBY OGRZEWANIA LOKALI

§ 46

Zakres informacji na indywidualnym rozliczeniu

Indywidualne rozliczenie kosztów ciepła zawierają informacje, o których mowa w rozdziale VII regulaminu.

§ 47

Rozliczenie zaliczek wniesionych przez lokatora na potrzeby ogrzewania lokalu mieszkalnego

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby ogrzewania lokalu mieszkalnego w oparciu o **podzielniki kosztów ogrzewania oraz powierzchnię użytkową lokalu** okaże się, że:
 - 1) kwota wniesionych przez lokatora zaliczek jest wyższa od kwoty wynikającej z rozliczenia kosztów, to powstała nadpłata (po uwzględnieniu ewentualnych zaległości w opłatach), zostanie zarachowana na poczet przyszłych opłat, o ile lokator w ciągu 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia inaczej nie zadysponuje. Wpłata z kasy Spółdzielni powstałej nadpłaty może zostać zrealizowana wyłącznie członkowi spółdzielni lub jego współmałżonkowi lub innej osobie na podstawie pisemnego upoważnienia złożonego przez członka spółdzielni lub współmałżonka, w obecności pracownika spółdzielni,
 - 2) kwota wniesionych przez lokatora zaliczek jest niższa od kwoty wynikającej z rozliczenia kosztów, to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie na konto Spółdzielni w terminie 30 dni od otrzymania rozliczenia.
2. W indywidualnych przypadkach, na pisemny wniosek lokatora, Zarząd może rozłożyć spłatę niedopłaty maksymalnie na 12 rat. Od niespłaconej kwoty niedopłaty naliczane są odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. W przypadku ogłoszenia stanu epidemii lub zagrożeniem epidemicznego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej oraz wprowadzonymi i przyszłymi działaniami zapobiegającymi rozprzestrzenianiu się koronawirusa SARS-Cov-2 lub innych chorób zakaźnych w Polsce, nadpłaty wynikające z rozliczenia kosztów ogrzewania, nie będą wypłacane w kasie spółdzielni. Zostaną one zaksięgowane na poczet przyszłych opłat, za wyjątkiem sytuacji, o których mowa w § 47 ust. 4.
4. Nadpłata wynikająca z rozliczenia kosztów ogrzewania będzie możliwa do wypłaty w kasie lub na rachunek bankowy, tylko w przypadku sprzedaży mieszkania lub podjętej przez Zarząd decyzji, na wniosek lokatora w uzasadnionych przypadkach np. trudnej sytuacji materialnej. Wpłata z kasy spółdzielni będzie realizowana wg zasad zawartych w § 47 ust.1 pkt.1).
5. Lokatorowi nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu.

§ 48

Rozliczenie zaliczek wniesionych przez użytkownika lokalu użytkowego na potrzeby ogrzewania lokalu użytkowego

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby ogrzewania lokalu użytkowego, w oparciu o **podzielniki kosztów ogrzewania oraz powierzchnię użytkową** okaże się, że:

- 1) kwota wniesionych przez użytkownika lokalu użytkowego zaliczek jest wyższa od kwoty wynikającej z rozliczenia kosztów, to powstała nadpłata podlega rozliczeniu fakturą korygującą,
- 2) kwota wniesionych przez użytkownika lokalu użytkowego zaliczek jest niższa od kwoty wynikającej z rozliczenia kosztów, to powstała niedopłata podlega rozliczeniu fakturą korygującą.
2. W indywidualnych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu użytkowego, Zarząd może rozłożyć spłatę niedopłaty maksymalnie na 12 rat. Od niespłaconej kwoty niedopłaty naliczane są odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. Użytkownikowi lokalu użytkowego nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu.

§ 49

Rozliczanie lokalu mieszkalnego w przypadku jego zamiany lub zbycia

Spółdzielnia po uzyskaniu informacji o zamianie lub zbyciu lokalu mieszkalnego, w którym ciepło na potrzeby ogrzewania lokalu rozliczane jest według podzielników kosztów ogrzewania lub powierzchnię użytkową lokalu, zobowiązana jest do egzekwowania od stron biorących udział w zamianie lub zbyciu mieszkania stosownego oświadczenia:

- 1) w przypadku przyjęcia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenia dokonuje się na tego lokatora, który zamieszkuje na koniec okresu rozliczeniowego - strony wypełniają oświadczenie o regulacji wzajemnych zobowiązań finansowych z tytułu rozliczeń kosztów ciepła na potrzeby ogrzewania lokalu,
- 2) w przypadku przyjęcia lokalu po zakończeniu okresu rozliczeniowego, rozliczenia dokonuje się na lokatora, który przekazuje lokal - strony wypełniają oświadczenie o regulacji wzajemnych zobowiązań finansowych z tytułu rozliczeń kosztów ciepła na potrzeby ogrzewania lokalu.

§ 50

Rozliczanie lokalu użytkowego w przypadku jego zdania w trakcie okresu rozliczeniowego

1. W lokalu użytkowym rozliczanym w oparciu o podzielniki kosztów, który zostanie zwolniony przez użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie zostanie dokonane w następujący sposób:
 - 1) w przypadku użytkowania lokalu od początku okresu rozliczeniowego i przekazania go do dyspozycji spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego, podstawą rozliczenia będzie międzyodczyt, dokonany w dniu przekazania lokalu do spółdzielni oraz powierzchnia lokalu ustalona proporcjonalnie do ilości dni jego użytkowania,
 - 2) w przypadku przyjęcia i zdania lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, podstawą rozliczenia będzie międzyodczyt dokonany w dniu przyjęcia lokalu i w dniu przekazania lokalu do Spółdzielni oraz powierzchnia lokalu ustalona proporcjonalnie do ilości dni jego użytkowania,
 - 3) w przypadku przyjęcia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego i użytkowania go do końca okresu rozliczeniowego podstawą rozliczenia będzie międzyodczyt, dokonany w dniu przyjęcia lokalu i odczyt końcowy oraz powierzchnia lokalu ustalona proporcjonalnie do ilości dni jego użytkowania,
 - 4) rozliczenia wykonane zgodnie z pkt. 1), 2), 3) wraz z fakturami korygującymi zostaną dostarczone użytkownikom lokali w terminie do pięciu miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. W lokalu użytkowym rozliczanym w oparciu o powierzchnię przeliczeniową, który zostanie zwolniony przez użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie zostanie dokonane w następujący sposób:
 - 1) koszty stałe i zmienne przypadające na ten lokal dzieli się na kolejnych użytkowników proporcjonalnie do ilości dni użytkowania lokalu:
 - a) koszt stały do ilości dni użytkowania w okresie rozliczeniowym,
 - b) koszt zmienny do ilości dni użytkowania w sezonie grzewczym.
 - 2) rozliczenie końcowe za dostawę ciepła wraz z fakturą korygującą zostanie dostarczone użytkownikom lokalu w terminie do pięciu miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 51

Formy wnoszenia zabezpieczenia z tytułu uregulowania zobowiązań wynikających z rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby ogrzewania lokali użytkowych

1. Dla użytkowników lokali użytkowych korzystających z lokalu na podstawie umowy najmu, w którym koszt ciepła na potrzeby ogrzewania rozliczany jest w oparciu o podzielniki kosztów lub w oparciu o powierzchnię przeliczeniową, jako zabezpieczenie z tytułu uregulowania zobowiązań wynikających z rozliczenia końcowego za dostawę ciepła użytkownik lokalu użytkowego wnosi kaucję, w terminie i na kwotę ustaloną w umowie najmu

- lokalu użytkowego. Zwrot kaucji nastąpi po uregulowaniu zobowiązań wynikających z rozliczenia końcowego za dostawę ciepła oraz innych zobowiązań wynikających z umowy najmu lokalu użytkowego.
2. Użytkownicy lokali użytkowych, posiadający własnościowe prawo do lokalu użytkowego rozliczanego w oparciu o podzielniki kosztów lub w oparciu o powierzchnię przeliczeniową, w przypadku sprzedaży lokalu wypełniają oświadczenie o regulacji wzajemnych zobowiązań finansowych z tytułu rozliczeń kosztów ogrzewania lokalu użytkowego.

ROZDZIAŁ IX OPŁATY ZA WYKONANIE ROZLICZENIA

§ 52

Opłaty z tytułu usług związanych z rozliczeniem kosztów ogrzewania

1. Za wykonanie usługi rozliczeniowej pobierane są opłaty ustalone według następujących zasad:
 - 1) w rozliczeniu wg wyparkowych podzelników kosztów ogrzewania - opłata stanowi iloczyn ilości podzelników kosztów w lokalu i ceny rozliczenia jednej sztuki podzelnika ustalonej w ramach umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową. W opłacie tej mieści się dojazd, odczyt i rozliczenie.
 - 2) w rozliczeniu wg wyparkowych podzelników kosztów ogrzewania - lokator lub użytkownik lokalu użytkowego obciążany jest kosztami montażu ampułki. Opłata stanowi iloczyn ilości zamontowanych ampułek i ceny jednej sztuki ampułki ustalonej w ramach umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
 - 3) w rozliczeniu wg wyparkowych podzelników kosztów ogrzewania - lokator lub użytkownik lokalu użytkowego obciążany jest kosztami montażu plomby hologramowej. Opłata stanowi iloczyn ilości zamontowanych plomb hologramowych i ceny jednej sztuki plomby ustalonej w ramach umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
 - 4) w rozliczeniu wg elektronicznych podzelników kosztów z funkcją zdalnego odczytu ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu - opłata stanowi iloczyn ilości podzelników kosztów w lokalu i ceny rozliczenia jednej sztuki podzelnika ustalonej w ramach umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową. W opłacie tej mieści się odczyt i koszty rozliczenia.
 - 5) w przypadku rozliczania w oparciu o powierzchnię użytkową lokali, lokatorzy i użytkownicy lokali użytkowych, w budynku lub grupie budynków stanowiących jednostkę rozliczeniową ponoszą koszty rozliczenia wg ceny za mieszkanie, ustalonej w ramach umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
 - 6) w przypadku odczytu wyparkowych podzelników kosztów ogrzewania w **trzecim terminie** - lokator lub użytkownik lokalu obciążany jest dodatkowo kosztami odczytu - opłata stanowi iloczyn ilości podzelników kosztów w lokalu i ceny za odczyt jednej sztuki podzelnika, ustalonej w ramach umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
 - 7) w przypadku montażu ampułek pomiarowych (fiolek) w wyparkowych podzelnikach kosztów ogrzewania w **trzecim terminie** - lokator lub użytkownik lokalu obciążany jest dodatkowo kosztami montażu ampułek pomiarowych (fiolek) - opłata stanowi iloczyn ilości zamontowanych ampułek pomiarowych (fiolek) w lokalu i ceny jednej sztuki ampułki pomiarowej (fiolki), ustalonej w ramach umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
 - 8) w rozliczeniu wg wyparkowych i elektronicznych podzelników kosztów z funkcją zdalnego odczytu - lokator lub użytkownik lokalu użytkowego obciążany jest kosztami wymiany uszkodzonego podzelnika lub jego części - opłata stanowi iloczyn ilości uszkodzonych podzelników kosztów lub ich części znajdujących się w lokalu i ceny jednej sztuki podzelnika lub uszkodzonej części, ustalonej w ramach umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
 - 9) w przypadku braku odczytów podzelników wyparkowych lub elektronicznych z funkcją zdalnego odczytu lokator lub użytkownik lokalu użytkowego ponosi koszt rozliczenia ryczałtowego, w przeliczeniu na lokal, w wysokości ustalonej w ramach umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
 - 10) w przypadku braku pojedynczego odczytu z podzelnika wyparkowego lub elektronicznego z funkcją zdalnego odczytu lokator lub użytkownik lokalu użytkowego ponosi koszt rozliczenia szacunkowego - opłata stanowi iloczyn ilości podzelników kosztów w taki sposób rozliczanych w lokalu i ceny za jedną sztukę podzelnika, ustalonej w ramach umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
 - 11) w przypadku doszacowania ilości jednostek do odczytu z podzelnika wyparkowego lub elektronicznego z funkcją zdalnego odczytu lokator lub użytkownik lokalu użytkowego obciążony jest dodatkowo kosztami stanowiącymi iloczyn ilości podzelników kosztów w taki sposób rozliczanych w lokalu i ceny za doszacowanie jednostek na jedną sztukę podzelnika, ustalonej w ramach umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
 - 12) w przypadku zmiany użytkownika lokalu z międzyodczytem i bez międzyodczytu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego z podzelników wyparkowych lub użytkownik lokalu użytkowego obciążony jest kosztami

- zmiany użytkownika z międzyodczytem i bez międzyodczytu - opłata jest ryczałtowa w przeliczeniu na lokal, ustalona w ramach umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
- 13) w przypadku zmiany użytkownika lokalu z międzyodczytem i bez międzyodczytu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego z podzielników elektronicznych z funkcją zdalnego odczytu lokator lub użytkownik lokalu użytkowego obciążony jest kosztami zmiany użytkownika z międzyodczytem i bez międzyodczytu - opłata jest ryczałtowa w przeliczeniu na lokal, ustalona w ramach umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
 - 14) w przypadku wymiany grzejnika lub zmiany ilości żeber w grzejniku w lokalu, lokator lub użytkownik lokalu użytkowego obciążany jest kosztem przewieszenia podzielnika, dokonania inwentaryzacji nowego grzejnika i montażu plomby zatraskowej na zaworach powrotnych lub śrubunkach - opłata jest ryczałtowa za jeden podzielnik, ustalona w ramach umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
 - 15) w przypadku wymiany grzejnika lub zmiany ilości żeber w grzejniku w łazience, lokator lub użytkownik lokalu użytkowego obciążany jest kosztem dokonania inwentaryzacji nowego grzejnika i montażu plomby zatraskowej na zaworach powrotnych lub śrubunkach - opłata jest ryczałtowa za jeden grzejnik, ustalona w ramach umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
 - 16) w przypadku uszkodzenia plomby hologramowej lub zatraskowej, lokator lub użytkownik lokalu użytkowego obciążany jest kosztem wymiany plomb - opłata stanowi iloczyn ilości zamontowanych plomb i ceny za jedną sztukę plomby, ustalonej w ramach umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
 - 17) w rozliczeniu wg wyparkowych podzielników i elektronicznych podzielników kosztów z funkcją zdalnego odczytu - lokator lub użytkownik lokalu użytkowego obciążany jest kosztem rozliczenia grzejnika łazienkowego - opłata stanowi iloczyn ilości rozliczanych grzejników łazienkowych i ceny rozliczenia ryczałtowego za jeden grzejnik, ustalonej w ramach umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
 - 18) w przypadku wymiany elektronicznych podzielników kosztów z funkcją zdalnego odczytu po upływie 10 lat w trzecim terminie - lokator lub użytkownik lokalu obciążany jest dodatkowo kosztami elektronicznych podzielników kosztów z funkcją zdalnego odczytu - opłata stanowi iloczyn ilości zamontowanych elektronicznych podzielników kosztów po upływie 10 lat w lokalu i ceny jednej sztuki podzielnika elektronicznego, ustalonej w ramach umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
 - 19) w rozliczeniu wg wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania, elektronicznych podzielników kosztów z funkcją zdalnego odczytu - lokator lub użytkownik lokalu użytkowego obciążany jest kosztami związanymi z wyznaczeniem maksymalnego i minimalnego zużycia, o którym mowa w §42, w wysokości ustalonej w umowie pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
2. W przypadkach wymienionych w ust. 1 pkt. 6), 7), 8), 12), 14), 15), 16), 18) w rozliczeniu jest doliczany dojazd monterów do mieszkania lub lokalu użytkowego - opłata stanowi iloczyn ilości dojazdów do lokalu i ceny za dojazd ustalonej w ramach umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
 3. Ponadto pobierane są opłaty od lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego za:
 - 1) wymianę wyparkowych podzielników kosztów na podzielniki elektroniczne z funkcją zdalnego odczytu u lokatorów i użytkowników lokali użytkowych w budynku lub grupie budynków stanowiących jednostkę rozliczeniową - opłata stanowi iloczyn ilości elektronicznych podzielników kosztów w lokalu i ceny za jedną sztukę podzielnika ustalonej w ramach umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
 - 2) w przypadku wymiany elektronicznych podzielników kosztów z funkcją zdalnego odczytu, po upływie okresu ich użytkowania tj. po 10 latach, na elektroniczne podzielniki radiowe, u lokatorów i użytkowników lokali użytkowych, w budynku lub grupie budynków stanowiących jednostkę rozliczeniową - opłata stanowi iloczyn ilości elektronicznych podzielników kosztów w lokalu, i ceny za jedną sztukę podzielnika, ustalonej w ramach umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
 4. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 3, zostaną ujęte w indywidualnym rozliczeniu lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego w danym okresie rozliczeniowym.

ROZDZIAŁ X POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 53

Wnoszenie reklamacji dotyczących rozliczenia lokali mieszkalnych i lokali użytkowych

1. Lokator i użytkownik lokalu użytkowego może wnieść wyłącznie pisemną reklamację do zarządu Spółdzielni dotyczącą rozliczenia kosztów ogrzewania, nie później jednak niż 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane.
2. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do Spółdzielni. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadomia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
3. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie.

4. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez zarząd Spółdzielni.
5. Indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania jest dostarczane lokatorowi i użytkownikowi lokalu użytkowego listem poleconym z potwierdzeniem odbioru lub listem umieszczanym w skrzynce wrzutowej. Dopuszcza się inny sposób dostarczenia indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania, o którym decyduje zarząd Spółdzielni.
6. Za datę otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania przez lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego przyjmuje się datę:
 - potwierdzenia odbioru przesyłki poleconej z potwierdzeniem odbioru,
 - umieszczenia listu w skrzynce wrzutowej tzw. euroskrzynka (informacja z datą umieszczenia w skrzynce wrzutowej listu z rozliczeniem kosztów ogrzewania wywieszana będzie na tablicy informacyjnej klatki schodowej schodowej).
7. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez lokatora lub użytkownika lokalu, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
8. Szczegółowy tryb wnoszenia i rozpatrywania reklamacji określa „Instrukcja w sprawie szczegółowych zasad wnoszenia i rozpatrywania reklamacji dotyczących rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach SM „Piekary” uchwalona przez Zarząd SM „Piekary”.

§ 54

Nadzwyczajna korekta rozliczenia kosztów ogrzewania

Zarząd Spółdzielni może powołać komisję w celu zbadania stanu faktycznego i pozyskania dodatkowych informacji dla nieruchomości budynkowej, niezbędnych do właściwej analizy i oceny zużycia ciepła oraz wprowadzenia nadzwyczajnej korekty do rozliczeń.

§ 55

Sprawy nieuregulowane w regulaminie

W sprawach nieuregulowanych w regulaminie mają zastosowanie przepisy prawa wymienione w § 2 regulaminu.

§ 56

Rozpoczęcie i zakończenie sezonu grzewczego

Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 57

Informowanie lokatorów i użytkowników lokali użytkowych o treści regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej

1. O treści regulaminu lokatorzy i użytkownicy lokali użytkowych są informowani na co najmniej 14 dni przed dniem wejścia w życie regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na stronie internetowej spółdzielni oraz udostępnianie regulaminu na ich żądanie.
2. Lokatorzy o wprowadzeniu w życie regulaminu są informowani poprzez wywieszenie informacji w gablotach informacyjnych spółdzielni znajdujących się w klatkach schodowych budynków wielorodzinnych.
3. Użytkownicy lokali użytkowych o wprowadzeniu regulaminu są informowani na piśmie w formie aneksu do umowy najmu.

